

FASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN DRECHTDIJK 25 - 27





BESTEMMINGSPLAN DRECHTDIJK 25 - 27

GEMEENTE UITHOORN

Planstatus

Vastgesteld

Datum

29 - 01 - 2021

Plan identificatie

NL.IMRO.0451.BPDrechtdijk25en27-VG01

Auteur(s)

Rinaldo Konings, Zoë Zeegers



Ordito b.v.

E info@ordito.nl

Postbus 94

T 0161 801 022

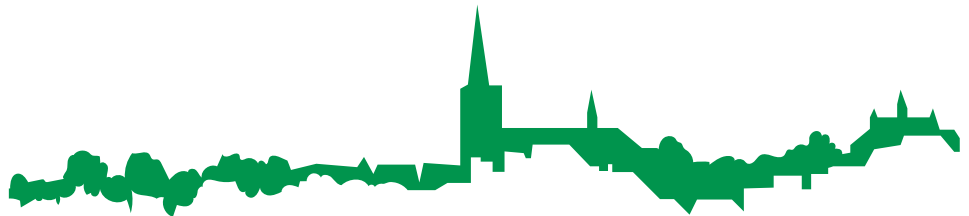
5126 ZH

I www.ordito.nl

Gilze

KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Historie en ruimtelijke kernmerken	6
2.3	Plangebied	8
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Het plan	9
3.2	Verkeer en parkeren	10
3.3	Verplichtingen	10
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5.	Randvoorwaarden	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Archeologie	21
5.3	Bedrijven en milieuzonering	23
5.4	Bodemkwaliteit	24
5.5	Externe veiligheid	26
5.6	Geluid	28
5.7	Luchtkwaliteit	29
5.8	Luchtvaart	30
5.9	Natuurwetgeving	34
5.10	Water	36
6.	Juridische aspecten	41
6.1	Verbeelding	41
6.2	Planregels	41
6.3	Toelichting op de bestemmingen	41
7.	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Economische uitvoerbaarheid	45
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 2: Ecologische quickscan

Bijlage 3: Stikstofdepositie Drechtijk 25-27

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de geplande herontwikkeling van de locatie Drechtdijk 25 en 27 in De Kwakel (gemeente Uithoorn). Deze ontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Op het adres van Drechtdijk 25 is momenteel een agrarisch bedrijf (glastuinbouw) aanwezig met verschillende opstallen. Ter plaatse van het plangebied worden alle agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en alle opstallen, behoudens een deel van de voormalige bedrijfsruimte, gesloopt.

In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt, na de sloop van de overvloedige bebouwing, de bedrijfswoning aan de Drechtdijk 25 omgezet naar een burgerwoning en wordt het perceel met de vigerende woonbestemming aan de Drechtdijk 27 vergroot. Daarbij wordt de voormalige bedrijfsruimte verkleind en aangepast tot twee bijbehorende bouwwerken van maximaal 231 m² per stuk. Het resterende deel van het agrarisch perceel wordt ingericht als grasland met de bouwmogelijkheid voor een schuilstal van 15 m².

Om het planvoornemen aan de Drechtdijk 25 – 27 juridisch planologisch mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de woonkern De Kwakel en betreffen de gronden die momenteel behoren bij Drechtdijk 25 en 27. De gronden staan kadastraal bekend als Uithoorn, Sectie D, nummers 7255, 7254 en 6400. De woonkern De Kwakel ligt ten zuidwesten in de gemeente Uithoorn. Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt het plangebied omsloten door water(gangen). De westzijde wordt deels begrensd door de achterkant van de percelen aan de Drechtdijk 29 en 31. Het overige deel aan de westkant wordt begrenst door de straat Drechtdijk. Ten noorden en zuiden van het plangebied liggen gelijkvormige kavels. Ten westen ligt de weg Drechtdijk met direct daarachter woningen.

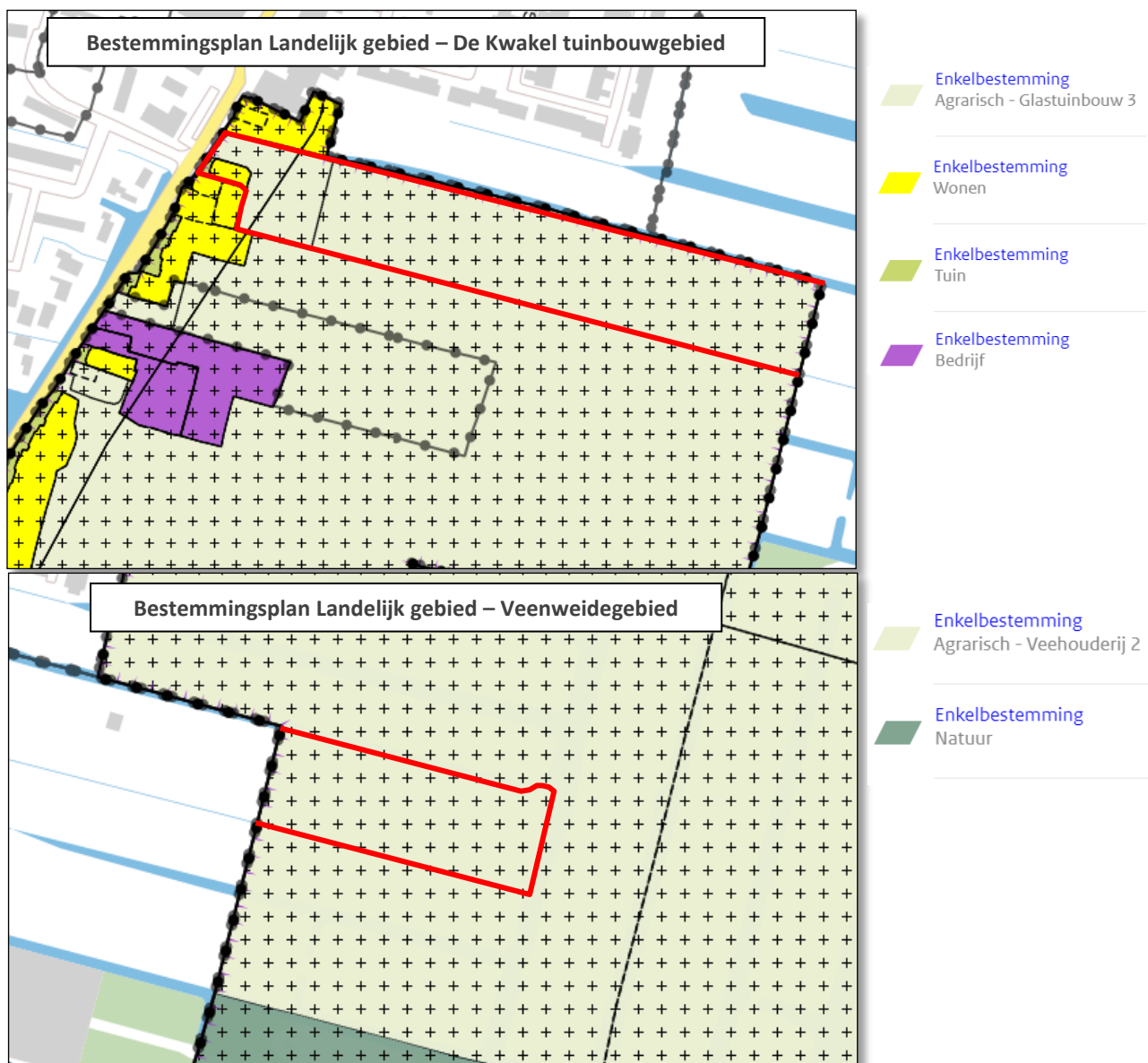


Afbeelding 1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan, met het plangebied rood omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen twee verschillende vigerende bestemmingsplannen. Voor het plangebied gelden (deels) de volgende bestemmingsplannen:

- Landelijk gebied – De Kwakel tuinbouwgebied, (onherroepelijk) vastgesteld op 25 juni 2015;
- Landelijk gebied – Veenweidegebied, (onherroepelijk) vastgesteld op 25 juni 2015.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplannen, met het plangebied rood omlijnd

Enkelbestemmingen

Binnen het plangebied liggen de vigerende enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Agrarisch – Glastuinbouw 3' en 'Agrarisch – Veehouderij 2'.

De enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 3' ligt op alle gronden behorend bij Drechtijk 25 vallend binnen het bestemmingsplan Landelijk gebied – De Kwakel tuinbouwgebied. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf en sierteeltbedrijf. Voor deze bestemming geldt dat gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Kassen mogen daarentegen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hierbij dienen de kassen op een minimale afstand van 10 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van de kassen mag niet meer dan respectievelijk 6 en 10 meter bedragen.

De enkelbestemming 'Agrarisch – Veehouderij 2' ligt op alle gronden vallend binnen het bestemmingsplan Landelijk gebied – Veenweidegebied. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden veehouderij, het weiden van dieren en het telen van gras. Op deze gronden mogen ten dienste van de genoemde bestemming gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

De enkelbestemming 'Wonen' ligt op de gronden behorend bij Drechtijk 27. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende erven, aan-huisgebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, groen- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en voldoende parkeervoorzieningen. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50%, van bij de woning behorende gronden, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m². Ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen' is per woning maximaal 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De goothoogte voor hoofdgebouwen is maximaal 4 meter. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan respectievelijk 3 en 6 meter bedragen.

De enkelbestemming 'Tuin' ligt aan de voorzijde van de woning aan de Drechtijk 27. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, parkeren en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag ter plaatse van het plangebied niet meer bedragen dan 1 meter. De bouwhoogte van een overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Dubbelbestemmingen

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Slotenpatroon'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding van karakteristieke slotenpatronen met waardevolle doorzichten.

Verder is het gehele plangebied aangegeven als een gebied met archeologische waarde. Binnen het plangebied gelden namelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3'. De gronden met 'Waarde – Archeologie 1' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden die zijn gelegen in de ontginningssassen. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.

Aanduidingen

Binnen het plangebied ligt in het vigerend bestemmingsplan één aanduiding. Voor het gehele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 20Ke'. Hier geldt het vrijwaringsbeleid van de 20 Ke-zone rond Schiphol. Het gebied binnen de 20 Ke-contour is ondertussen in het Luchthavenindelingbesluit opgenomen als 'LIB 5' (zie paragraaf 5.8). Op de gronden buiten bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven in de provinciale verordening, zijn geen geluidsgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan, zoals bedoeld in de Wet geluidshinder, met uitzondering van de woningen die kunnen worden gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van het plangebied.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel en ligt aan de Amstel ten zuiden van Amstelveen en ongeveer 20 kilometer van Amsterdam. De gemeente ligt in de provincie Noord-Holland en grenst aan de provincies Utrecht en Zuid-Holland. Aan de westzijde is de gemeente Uithoorn met haar glastuinbouwgebied aan Aalsmeer vastgegroeid. Aan de oostzijde overheerst de landelijke rust en weidsheid van het Groene Hart.

Ten noorden van de gemeente Uithoorn ligt Amsterdam en de internationale luchthaven Schiphol. De gemeenten in de regio werken op verschillende terreinen samen. De samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam.

De Metropoolregio is een uniek informeel samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Er is sprake van afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid.

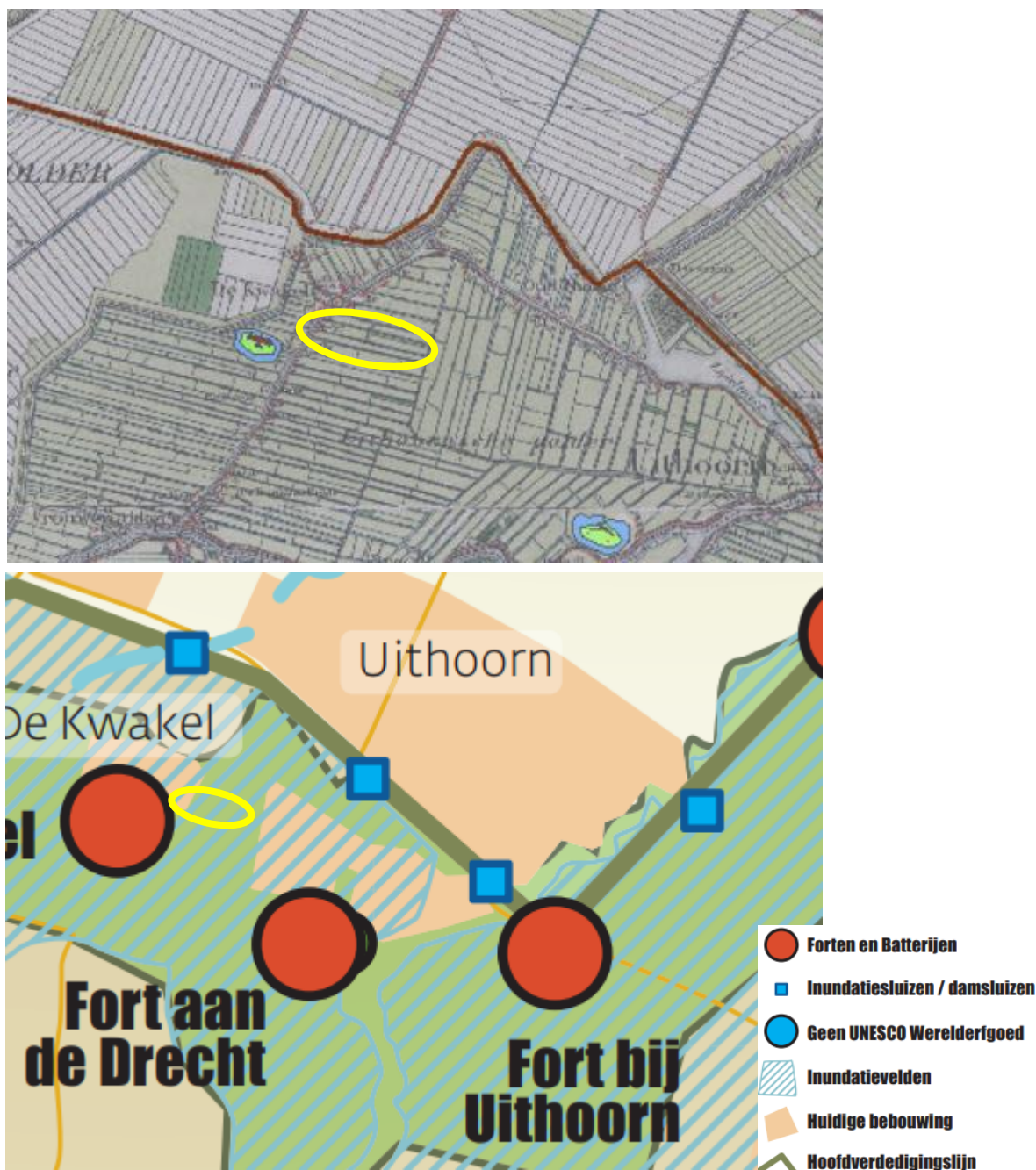
2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

Het plangebied ligt in De Kwakel en maakt deel uit van het Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. De tweedeling in De Kwakel van droogmakerijen en bovenland is ontstaan in de 19e eeuw. In deze periode zijn de Zuider Legmeer, de Noorder Legmeer en de Thamerpolder drooggemalen. De scheiding tussen de polders Zuider Legmeer en Noorder Legmeer wordt gevormd door een dijk. Deze dijk heeft de functie van inundatiedijk gekregen voor de Stelling van Amsterdam en staat bekend als de Vuurlijn. Het cultiveren van het landschap vond plaats door het ontginnen van het veenland. Deze ontginning werd op elke plaats op dezelfde wijze toegepast, door middel van een strokenverkaveling waarbij de bestaande waterlopen (riviertjes) als uitgangspunt dienden. De oorspronkelijke verkaveling is nog terug te vinden in de Uithoornse polder west en de Uithoornse polder oost.

De Kwakel is ontstaan bij een kruising van twee wegen, een voetpad en een waterweg. Op deze kruising is de bewoning ontstaan. Het voetpad vormde de verbinding tussen het Rechthuis in Uithoorn en de kerk in Kudelstaart. De waterweg is de Kleine Drecht en vormde de verbinding tussen Drecht en Legmeer. Om de Kleine Drecht te kunnen oversteken is een brug gerealiseerd. De vorm van deze brug diende een hoge loopbrug te zijn vanwege het vervoer van hooi en vee ten behoeve van de agrarische activiteiten in de omgeving. Een dergelijke hoge loopbrug werd een "quakelbrugge" genoemd. Ondanks deze benaming heeft het een tijd geduurd voordat het dorp qua naamgeving aan de loopbrug werd gerelateerd. In de loop van tijd heeft de benaming Quakel zich verbonden aan de bewoning op deze plek.

Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam is in 1996 op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO geplaatst vanwege haar waarde voor de mensheid. Vandaar dat de Stelling zowel op rijksniveau als op provinciaal niveau goed wordt beschermd. De Stelling van Amsterdam is een 135 km lange verdedigingskring op 15-20 km rond de hoofdstad Amsterdam welke grotendeels tussen 1881 en 1914 door het Departement van Oorlog is aangelegd. Het omvat onder andere 3-5 km brede onderwaterzettingen (inundaties) en 36 forten. Nog altijd is de invloed van de Stelling te merken, door de huidige ruimtelijke ordening en infrastructuur die voor een groot deel terug te leiden is op de Stelling. Op de beperkende regels die de Stelling van Amsterdam met zich meebrengt voor dit gebied, wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4 in het provinciaal beleid. In onderstaande afbeelding is de historische kaart (uit 1914) en actuele kaart weergegeven.



Afbeelding 3: Historische (boven) en actuele kaart (onder) van de Stelling van Amsterdam

2.3 Plangebied

Momenteel bestaat het plangebied uit een vrijstaande burgerwoning (Drechtdijk 27), een vrijstaande bedrijfswoning (Drechtdijk 25) en meerdere opstallen. De opstallen zijn grotendeels aanwezig ten behoeve van agrarische activiteiten. De burgerwoning, bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en verhardingen zijn, op een voormalige bloemenschuur van circa 30 m² na, gesitueerd aan de westzijde van het plangebied. Deze gebouwen liggen aan de achterzijde van de percelen Drechtdijk 25 en 27. De voormalige bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van circa 700 m². De bestaande bedrijfsgebouwen binnen het plangebied hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 950 m².



Afbeelding 4: Vooraanzicht plangebied, bedrijfswoning Drechtdijk 25 (links) en woning Drechtdijk 27 (rechts) (mei 2019)

Ten zuiden van de voormalige bedrijfsruimte bevindt zich een wand met beschoeiing. Aan de westkant van het plangebied is de grond grotendeels verhard. Ten oosten van de voormalige bedrijfsruimte en bijbehorende bouwwerken bestaat het plangebied grotendeels uit graslandschap. Het plangebied wordt gekenmerkt door een langgerekt perceel.



Afbeelding 5: Huidige situatie plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Het plan

Het planvoornemen behorend bij voorliggend bestemmingsplan voorziet in hoofdzaak in onderstaande ontwikkelingen:

- Het slopen van alle bedrijfsbebouwing, met uitzondering van een gedeelte van de voormalige bedrijfsruimte die als bijbehorend bouwwerk bij de woningen aan de Drechtdijk 25 en 27 gaat fungeren;
- Het gedeelte van het plangebied dat niet tot de woonpercelen gaat behoren in te richten als grasland;
- Het wijzigen van de glastuinbouwbestemming naar een woonbestemming en agrarische bestemming (met hobbymatig grasland);
- Het omzetten van de bedrijfswoning aan de Drechtdijk 25 naar een burgerwoning met de mogelijkheid tot een bijbehorend bouwwerk van ca. 231 m²;
- Een bijbehorend bouwwerk van ca. 231 m² mogelijk maken bij de bestaande burgerwoning aan de Drechtdijk 27;
- Direct grenzend aan het woonperceel op nr. 25 zal de mogelijkheid voor de bouw van een kleine schuilstal worden opgenomen.

Deze ontwikkelingen kunnen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling plaats vinden, in ruil voor het slopen van de overtollige bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap. In dit planvoornemen verplicht de initiatiefnemer zich tot enkele handelingen ten aanzien van de sanering, sloop en herinrichting. Deze verplichtingen zijn nader uitgewerkt in paragraaf 3.3.

De bedrijfswoning aan de Drechtdijk 25 wordt omgezet in een burgerwoning met een maximale inhoud van 750 m³. Het betreft hierbij enkel een planologische wijziging, waardoor het aantal woningen ongewijzigd blijft. De maximale goot- en bouwhoogte van de toekomstige burgerwoning bedraagt respectievelijk 4,5 meter en 12 meter. De woonbestemming aan de Drechtdijk 25 krijgt een totale oppervlakte van circa 1.625 m². De bestaande woonbestemming aan de Drechtdijk 27 wordt naar de achterzijde vergroot met een oppervlakte van circa 1.250 m² ten behoeve van het beoogde bijbehorend bouwwerk. Het hele perceel behorend bij de bestaande burgerwoning aan de Drechtdijk 27 wordt meegenomen in het plan. Bij beide woonpercelen (Drechtdijk 25 en 27) is een bijbehorend bouwwerk van maximaal 231 m² toegestaan. Deze bijbehorende bouwwerken betreffen een deel van de te handhaven en aan te passen voormalige bedrijfsruimte. De bestaande bouw- en goothoogte van deze voormalige bedrijfsruimte gaat dienen als maximale maatvoering. Hiermee krijgen de bijbehorende bouwwerken een maximale goothoogte van 3,70 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.

De overige gronden binnen het plangebied krijgen een agrarische bestemming waartoe graslandschap en agrarisch hobbymatig gebruik toegestaan is. De bestaande bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied worden met het voornemen beëindigd. Het voornaamste doel van deze gronden is het behoud en bescherming van de landschappelijke- en natuurwaarden en de voorkomende cultuurhistorische waardevolle elementen. Door dit te bewerkstellen blijft de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. Op deze gronden mag uitsluitend (op de daarvoor aangewezen locatie) één schuilstal met een maximale oppervlakte van 15 m² en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd. De schuilstal krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2 en 3,5 meter.

Op de rand van het woonperceel, bij de overgang naar het weidegebied, wordt afschermdende gebiedseigen houtige beplanting zodanig aangebracht dat de bijbehorende bouwwerken (gezien vanaf het veenweidegebied) zoveel mogelijk uit het zicht worden onttrokken.



Afbeelding 6: Planvoornemen Drechtijk 25 en 27

3.2 Verkeer en parkeren

De bedrijfsactiviteiten worden met de sloop van de overvloedige bebouwing beëindigd. Hierdoor zal geen bedrijfsverkeer meer naar deze locatie rijden. Dit zorgt voor een afname van het verkeer in de directe omgeving van het plangebied, wat de leefbaarheid van het gebied ten goede komt.

Daarnaast wordt bedrijfswoning aan de Drechtijk 25 gewijzigd naar een burgerwoning. Dit betreft enkel een planologische wijziging. Het parkeren ten behoeve van de toekomstige burgerwoning wordt volledig op eigen terrein voorzien. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

3.3 Verplichtingen

Met het planvoornemen dienen de gemeente en initiatiefnemer zich aan enkele verplichtingen te houden. De initiatiefnemer verplicht zich tot enkele fysieke handelingen ten aanzien van de sanering, sloop en herinrichting van het plangebied. De gemeente dient een bestemmingsplan in procedure te brengen waarmee de geldende bestemmingen voor het plangebied worden herzien overeenkomstig de nieuwe situatie in het plangebied.

Verplichtingen initiatiefnemer

De initiatiefnemer verplicht zich om het volgende te realiseren:

- a) Sloop en sanering:
De bestaande bedrijfsruimten, funderingen en verhardingen, uitgezonderd het deel van de voormalige bedrijfsruimte wat als bijbehorende bouwwerken gaat fungeren, over de hiervoor geldende wettelijke eisen geheel te slopen en af te voeren, inclusief de verwijdering van asbesthoudende materialen en het terrein geheel op te schonen. De bestaande beschoeiing (het restant van de fundering met opzetmuur van de voormalige kas) aan de achterzijde van de bedrijfsruimte in te korten tot ca. 20 cm boven slootwaterpeil.
- b) Herinrichting perceel:
Het gedeelte van het plangebied dat niet tot de woonpercelen gaat behoren, voor zover dit nog niet geheel of gedeeltelijk is uitgevoerd, te egaliseren en in te zaaien met een weidegrasmengsel.
- c) Aanpassen voormalige bedrijfsruimte (schuurkas) tot twee bijbehorende bouwwerken:
De voormalige bedrijfsruimte verkleinen door de voorgevel met overheaddeuren te verplaatsen en het gebouw te splitsen in twee bijbehorende bouwwerken, zodanig dat de oppervlakte maximaal tweemaal ca. 231 m² bedraagt. De buitenwanden en het dak van de voormalige bedrijfsruimte af te werken met materialen en detaillering. Op de rand van het woonperceel bij de overgang naar het weidegebied en afrastering en afschermende gebiedseigen beplanting aan te brengen (zoals vastgesteld in de Ruimte-voor-Ruimteovereenkomst), zodanig dat de bijbehorende bouwwerken gezien vanaf het veenweidegebied zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken.

De initiatiefnemer verbindt zich om:

- a) Uiterlijk binnen zes weken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is een sloopmelding als bedoeld in het Bouwbesluit 2012 in te dienen en uiterlijk 3 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, of zo veel eerder als door de initiatiefnemer wenselijk, te starten met de sloop van de opstallen binnen het plangebied en binnen 6 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, de sanering en herinrichting van het perceel uit te voeren en af te ronden.
- b) De verkleining en aanpassing van de voormalige bedrijfsruimte tot bijbehorende bouwwerken en de nieuwe afwerking daarvan, voor zover bouwkundig verantwoord, uit te voeren en af te ronden binnen 1 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, mits op dat tijdstip het te vergoeden saldo uit het gemeentelijke Ruimte voor Ruimtefonds beschikbaar is voor uitbetaling, of zoveel eerder als door initiatiefnemer wenselijk wordt geacht. Indien het te vergoeden saldo niet beschikbaar is voor uitbetaling dienen deze werkzaamheden in ieder geval binnen 3 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is te worden uitgevoerd.

De initiatiefnemer is verplicht alles in werk te stellen ten einde ononderbroken procedures te waarborgen en/of te bevorderen, die noodzakelijk zijn ter realisering van de ontwikkeling.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Eén van de cultuurhistorische waarden die beschermd wordt vanuit het Rijk is de ‘Stelling van Amsterdam’. De Stelling is onder andere gelegen in De Kwakel en binnen het plangebied. Vanuit het Rijk wordt aangegeven dat het provinciaal bestuur de omschreven kernkwaliteiten verder moet uitwerken. Het plangebied in de Stelling van Amsterdam is weergegeven in paragraaf 2.2. In het provinciale beleid (paragraaf 4.2) wordt dieper ingegaan op de Stelling.

Voor woningen rondom luchthaven Schiphol heeft het Rijk beleid opgesteld. Dit betreft de voormalige 20ke-countour en de huidige ‘LIB-gebieden’. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 5.8.

Voor het plangebied gelden verder geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Voor de gemeente Uithoorn is in verband met de Stelling van Amsterdam het onderdeel 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' relevant. De regels van dit onderdeel zijn op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Onderhavig plangebied ligt in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam. In het provinciaal beleid wordt verder ingegaan op de Stelling.

Besluit ruimtelijke ordening - Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het vergroten van een reeds bestaande woonbestemming. Daarbij komen twee bijbehorende bouwwerken van circa 231 m² per stuk binnen het plangebied te liggen. Hierbij wordt bestaande bebouwing gebruikt om dit mogelijk te maken. Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van een Ruimte voor Ruimte-regeling en voorziet in ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte voor Ruimte-regelingen, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In beginsel is sprake van een nieuw beslag op ruimte als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Het planvoornemen is een ontwikkeling middels de Ruimte voor Ruimte-regeling en voorziet in het reduceren van de bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet Ladderplichtig.

Wel is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij aandacht wordt besteedt aan de behoefte van het plan.

De provincie Noord-Holland streeft naar duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van Noord-Holland. De provincie probeert dit te bereiken door onder meer gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Door middel van dit concept wordt de ontwikkeling van extra woningbouw in het landelijke gebied van Noord-Holland mogelijk gemaakt als compensatie voor de sloop van storende en/of niet passende bebouwing of functies.

Het planvoornemen voorziet in een ontwikkeling met behulp van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Hierbij worden alle bedrijfsactiviteiten beëindigd en overtollige opstallen, behoudens een deel van de voormalige bedrijfsruimte, gesloopt. In ruil hiervoor wordt de bedrijfswoning aan de Drechtdijk 25 omgezet tot een burgerwoning, de woonbestemming van Drechtdijk 27 naar de achterzijde uitgebreid en de overige grond bestemd voor agrarisch hobbymatig gebruik. Het planvoornemen voorziet, op een schuilstal van maximaal 15 m² na, niet in bijkomende bebouwingsmogelijkheden. Hiermee wordt door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat de ontwikkeling ten behoeve van de ruimte voor ruimte-regeling aansluit bij de wensen op provinciaal en gemeentelijk niveau. Vanuit een goede ruimtelijke ordening blijkt dat er behoefte is aan onderliggend planvoornemen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH 2050 van de provincie Noord-Holland is op 19 november 2018 vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De provincie gaat uit van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Ambities van de provincie zijn:

- Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
- Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond
- Vergroten biodiversiteit in Noord-Holland;
- Een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor;
- Een betere aansluiting op de vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief);
- Een effectieve, veilige en efficiënte verplaatsing van inwoners en bedrijven van Noord-Holland;
- Het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie;
- Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal maken.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het nationale landschap Stelling van Amsterdam. Ter bescherming van de Stelling wordt hieronder ingegaan op het van toepassing zijnde beleid.

Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Het plangebied is onderdeel van het ensemble 'Aalsmeer – Uithoorn'. Dit ensemble bevat een complex samenstel van droogmakerijlandschappen en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van het voormalige veenontginningenlandschap. Als gevolg van de nabijheid van Schiphol ontwikkelde zich rondom de bloemenveiling van Aalsmeer een 'landschap' van kassen en logistieke bedrijvigheid. De as Amsterdamse Bos-Westeinderplassen verbindt Amsterdam met het Groene Hart. De provinciale weg N201 loopt dwars door het ensemble evenals de Stelling van Amsterdam.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- Bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid, en;
- Helder te positioneren ten opzichte van ruimtelijke dragers.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- Het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.

Het perceel is in de huidige situatie grotendeels omkaderd met water. Dit blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie. Met het planvoornemen wordt, met uitzondering van een schuilstal van maximaal 15 m², geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarbij wordt openheid naar het achterliggende landschap gecreëerd door tussen de woningen ruimte open te laten en de overvloedige opstallen te slopen. Hierdoor blijft de zichtbaarheid van het achterliggende landschap behouden en wordt het waar mogelijk versterkt. De ruimtelijke aanpassingen die het planvoornemen mogelijk maakt vallen buiten bestaand stedelijk gebied. Een landschappelijke inpassing van het planvoornemen is vereist.

De inpassing van een ontwikkeling middels de Ruimte voor Ruimte-regeling dient op een zeer zorgvuldige wijze te gebeuren. Een dergelijke ontwikkeling moet zorgen voor een versterking van de beeldkwaliteit op de compensatielocatie door een goede keuze van de aard en omvang van de bebouwing en een verantwoorde inpassing in het landschap. Het planvoornemen voorziet, met uitzondering van een schuilstal van maximaal 15 m², niet in de oprichting van bebouwing. Daarnaast dient de initiatiefnemer zich aan verplichtingen te houden ten aanzien van sloop, sanering en herinrichting. Zodoende wordt ter plaatse van het plangebied een kwaliteitsverbetering van het landschap juridisch gewaarborgd.

De betreffende verplichtingen zijn opgenomen in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente en staan weergegeven in hoofdstuk 3 onder het kopje ‘Verplichtingen’.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordeningen. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

De provincie wil met de Omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De provincie zoekt daarbij naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Relevante artikelen uit de Omgevingsverordening zijn:

Artikel 6.9 MRA Landelijk gebied

Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA Landelijk gebied in principe niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. In afwijking hiervan kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoning, indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Onderhavig planvoornemen maakt echter nog gebruik van de ruimte voor ruimte-regeling uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de overgangsbepalingen van de Omgevingsverordening (hoofdstuk 12) is in artikel 12.8 de overgangsbepaling ‘ruimte voor ruimte’ opgenomen. Op basis van dit artikel blijft artikel 16 van de PRV en de op grond van dit artikel vastgestelde nadere regels van toepassing op een ruimtelijk plan waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2021 ter inzage wordt gelegd met dien verstande dat het ruimtelijke plan vóór 1 januari 2022 wordt vastgesteld.

In artikel 16 van de PRV is een regeling opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Het planvoornemen maakt gebruik van deze Ruimte voor Ruimte-regeling. Daarbij voorziet het planvoornemen in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen op basis van het overgangsrecht voldoet aan het gestelde in de Omgevingsverordening ten aanzien van het werkingsgebied MRA Landelijk gebied.

Artikel 6.24 Woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol

Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB 5 zone wordt in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.

In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en de ligging van het plangebied in de LIB 5 zone. Daarmee is in onderhavig bestemmingsplan voldoende rekenschap gegeven aan het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld waarom woningen ter plaatsen aanvaardbaar worden geacht. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het gestelde in de Omgevingsverordening.

Artikel 6.49 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden

Op basis van artikel 6.49 van de Omgevingsverordening dienen gemeenten in hun ruimtelijke plannen regels op te nemen die ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen in stand blijven of versterkt worden. Daarbij is in dit artikel vastgelegd hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in UNESCO-werelderfgoederen. Een nieuw ruimtelijk plan mag alleen ontwikkelingen opnemen die de kernkwaliteiten niet aantasten.

In de voorgaande paragraaf 'Leidraad Landschap & Cultuurhistorie' heeft reeds de toetsing van het planvoornemen aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie plaatsgevonden. Op basis van deze toetsing is in voldoende mate aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling de kernkwaliteiten van het gebied niet aantast. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het gestelde in de Omgevingsverordening ten aanzien van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (RVR) opgesteld om een verbetering te krijgen in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw elders in het gebied, of op de saneringslocatie. Hieraan is dan wel de voorwaarde verbonden dat deze nieuwbouw, wat betreft aard en omvang passend is in het landschap en de omgeving. Ruimte voor Ruimte levert per saldo een aantoonbare ruimtelijke winst op via:

- Landschappelijke winst op de oude locatie door sloop en eventuele herinrichting.
- Versterking van beeldkwaliteit op de nieuwe locatie door een goede keuze van aard en omvang van de bebouwing.

De belangrijkste uitgangspunten van de Ruimte voor Ruimte-regeling in Noord-Holland zijn:

- De regeling wordt toegepast op vrijwillige basis.
- Om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimte-regeling moet er sprake zijn van storende bebouwing of een storende functie. Sloop moet bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats aan de rand van stedelijk gebied. Als dat niet kan, is herbouw op de slooplocatie mogelijk.
- Er is bij voorbaat geen maximum verbonden aan het volume van de compenserende woningbouw, het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit wordt onderbouwd met een beeldkwaliteitsplan voor zowel de slooplocatie als de locatie waar compenserende woningbouw plaatsvindt.

- Een initiatiefnemer mag, binnen redelijke grenzen, geld verdienen aan het initiatief.
- De initiatiefnemer kan een burger, agrarisch ondernemer, ontwikkelaar of een publieke partij zijn.

Zoals aangegeven vindt compenserende woningbouw bij voorkeur plaats aan de rand van bestaand stedelijk gebied. Als dit niet mogelijk is kan compenserende woningbouw ook plaatsvinden op de saneringslocatie. Hieraan is dan wel de voorwaarde verbonden dat deze nieuwbouw wat betreft aard en omvang passend is in het landschap. Het is aan de gemeente om de locatie voor compenserende woningbouw te bepalen op basis van de ruimtelijke kwaliteit, tempo van uitvoering, kosten en te realiseren bouwvolume, afgezet tegen de omvang van de te compenseren saneringskosten. De gemeente weegt op transparante wijze de alternatieven en beslist waar compenserende woningbouw plaatsvindt.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het vergroten van een vigerende woonbestemming die tot stand komen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Het planvoornemen vindt plaats op de saneringslocatie. Met het planvoornemen wordt de overtollige bebouwing gesloopt.

De initiatiefnemer dient zich aan verplichtingen te houden ten aanzien van sloop, sanering en herinrichting. Zodoende wordt ter plaatse van het plangebied een kwaliteitsverbetering van het landschap juridisch gewaarborgd. De betreffende verplichtingen zijn opgenomen in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer en staan weergegeven in hoofdstuk 3 onder het kopje 'Verplichtingen'. Het planvoornemen is passend binnen het provinciaal beleid.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Uithoorn

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad de actualisering 2011 van de visie vastgesteld. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader/het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdlijnen.

Visie op Hoofdlijnen

Uithoorn is een gemeente met twee gezichten, namelijk het tuinstedelijk/economisch gezicht en het landelijke gezicht, met daartussen een overgangszone.

- Het tuinstedelijke, economische gezicht richt zich naar het noorden en het westen: Greenport Aalsmeer en het stedelijke gebied van Amstelveen/Amsterdam. Dit gebied kent een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. De woongebieden kenmerken zich voornamelijk door groen, rust en ruimte, terwijl de economische activiteit zich duidelijk aan de rand manifesteert. In dit gebied is het belangrijk om het tuinstedelijk karakter te versterken, het hoogdynamische karakter van de glastuinbouw- en veilinggerelateerde gebieden te behouden en het bedrijventerrein te versterken voor passende werkgelegenheid.

- Het landelijk gezicht richt zich samen met De Kwakel meer op het Groene Hart. In dit gebied is het belangrijk de relatie met het landschap te behouden en te versterken: het is de verbinding met het Groene Hart.

Over de Stelling van Amsterdam staat het volgende in de Structuurvisie:

In 1996 is de Stelling van Amsterdam toegevoegd aan de Werelderfgoedlijst van de UNESCO. Op het grondgebied van Uithoorn bevinden zich de Forten De Kwakel en Aan de Drecht. De forten, batterijen en defensiedijken met de daarbij behorende vuurlinie hebben een zeer hoge historische geografische waarde.

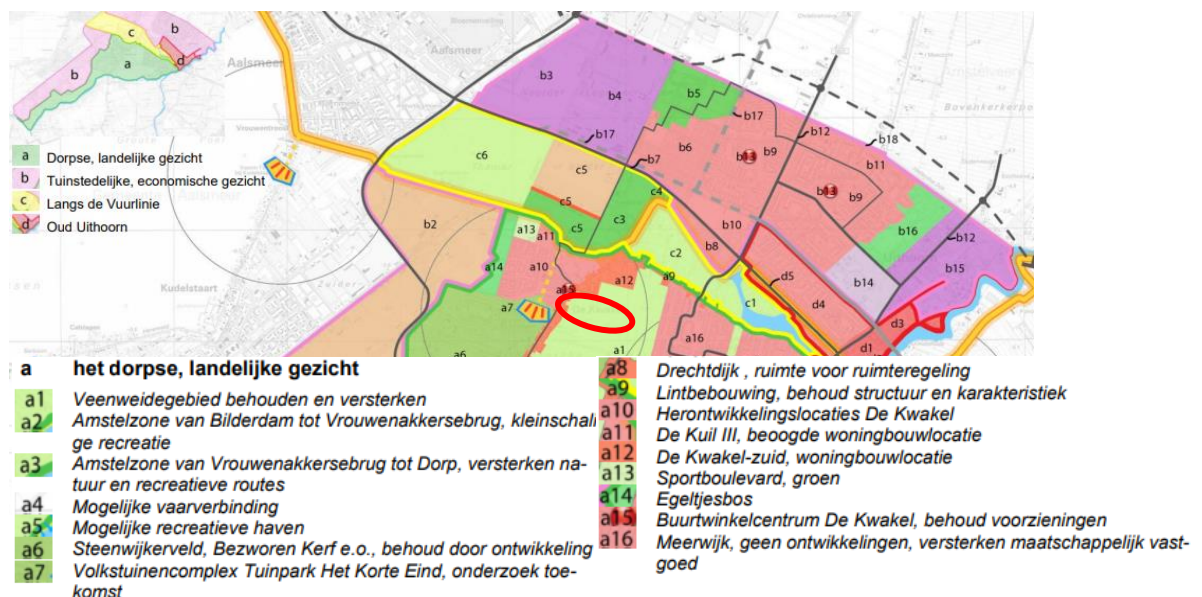
De vuurlinie volgt als wal het beloop van de polderdijken. Deze bedijkingen bestonden reeds voor de aanleg van de stelling en werden slechts ten behoeve van de militaire bestemming aangepast door ze op te hogen, van steunberm en traversen te voorzien en door een gedekte weg aan keelzijde te leggen (de huidige Vuurlijn).

Het landschap rondom de Stelling van Amsterdam wordt beschermd. De provincie heeft zich in het beeldkwaliteitsplan (vastgesteld op 23 september 2008) uitgesproken voor het beperken van bebouwing in het gebied. Over dit plan is overleg gepleegd met betrokken partijen zoals gemeenten, forteigenaren en fortbeheerders. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de structuurvisie van de provincie Noord-Holland.

In het beeldkwaliteitsplan zijn criteria voor ontwikkelingen bij/in de stelling geformuleerd. Voor het zuidwestelijk deel (waarin Uithoorn valt) zijn dit:

- Doorgaande lijn van de verdedigingsdijken herkenbaar maken.
- Aan weerszijden van de verdedigingslijn een strook van minimaal 100 meter vrijhouden, rond de forten in een cirkel van 1000 meter een groen kader openhouden.
- Bij doorsnijdingen van de hoofdverdedigingslijn door infrastructuur moet de dijk in massa dominant zijn ten opzichte van het doorsnijdende element.
- Verbindingen tussen forten en hoofdverdedigingslijn behouden en versterken.

De provincie zal in haar structuurvisie aangeven in hoeverre er ten aanzien van bebouwingmogelijkheden ruimte is voor maatwerk. Het beeldkwaliteitsplan van de provincie is ondertussen vervangen door Leidraad Landschap & Cultuurhistorie (zie paragraaf 4.2).



Afbeelding 7: Visiekaart structuurvisie Uithoorn

Het plangebied ligt in ‘Het dorpse, landelijke gezicht’, specifiek in de delen A1 en A8. In de visie is het volgende ten aanzien van deze gebieden opgenomen:

“A1: Veenweidegebied

Versterken van het landschap, behoud van de structuur en openheid en weidevogelbeheer”

“A8: Drechtijk , ruimte voor ruimteregeling

Stimuleren van de toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling voor de verouderde kassencomplexen. Er wordt niet uitgesloten dat compenserende woningbouw in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling niet inpasbaar is in het lint. In dat geval zal daar een andere locatie voor moeten worden gezocht.”

Dit bestemmingsplan voorziet met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling in de beëindiging en sloop van een verouderd agrarisch glastuinbouwbedrijf met bijbehorende opstallen. Tevens voorziet de sloop van de bedrijfsbebouwing in openheid van het gebied. Hiermee past het planvoornemen binnen de structuurvisie van de gemeente Uithoorn.

Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2022

De gemeente Uithoorn heeft een programma opgesteld om Uithoorn samen duurzamer te maken. In deze Duurzaamheidsagenda staan de doelen en de activiteiten voor de komende jaren. Het beleid richt zich op de drie grootste duurzaamheidsopgaven van dit moment: de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

Energietransitie

Elk jaar moet een reductie van het energiegebruik plaatsvinden binnen de gemeentegrenzen met minimaal 1,5%. In 2040 wordt de volledige gemeentelijke energievraag duurzaam opgewekt en in 2050 is de gemeente Uithoorn aardgasvrij. Voor elke inwoner is er dan een duurzaam, betaalbaar alternatief. Bestaande particuliere woningbouw moet (verder) verduurzaamd worden, met oog op het aardgasvrij zijn in 2050.

Klimaatadaptatie

In 2050 wil de gemeente Uithoorn volledig ‘klimaatproof’ ingericht zijn. Bij elk werk worden de mogelijkheden om de openbare ruimte ‘waterrobuust’ en ‘klimaatbestendig’ te maken benut. De gemeente is hiermee voorbereid op de gevolgen van een toenemende kans op droogte en draagt bij aan het verminderen van wateroverlast.

Circulaire economie

In 2050 wil de gemeente Uithoorn een volledig circulaire economie hebben. In 2020 wordt 75% van het afval gescheiden en is er maximaal 100 kg restafval per inwoner per jaar. In 2025 is dat maximaal 30 kg per inwoner per jaar. In 2050 moet elke inwoner afvalvrij zijn en wordt volledig circulair gebouwd.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van overtollige opstallen en verhardingen. Dit leidt tot een afname van het verhard oppervlak, waardoor het bijdraagt aan de vermindering van wateroverlast. Daarnaast zal het energiegebruik reduceren ter plaatse van het plangebied vanwege de beëindiging van agrarische bedrijfsactiviteiten. Het voornemen draagt bij aan de duurzaamheidsopgaven van de gemeente Uithoorn, die o.a. stellen dat het energiegebruik binnen de gemeentegrenzen met minimaal 1,5% per jaar reduceert en dat de gemeente in 2050 volledig ‘klimaatproof’ is.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

5.2 Archeologie

In 2010 heeft de gemeente Uithoorn het beleid 'Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn' vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft de gemeente Uithoorn een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente wil indien wenselijk gemotiveerd van de landelijke richtlijnen af kunnen wijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

Het beleid is gericht op een viertal gebieden, te weten ontginningsassen, gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Voor ieder gebied wordt een doelstelling gegeven en voorwaarde voor behoud. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk, namelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'. De voorwaarden die voor de gebieden gelden verschillen. Wanneer niet aan de voorwaarde wordt voldaan, zijn de vervolg stappen daarna beschreven.

Het plangebied ligt in een gebied met ontginningsassen, een hoge verwachting en een middelhoge verwachting.



Afbeelding 8: Archeologische verwachtingswaardes, met rood omlijnd het plangebied

Ontginningsassen en Hoge verwachting

In gebieden met een hoge archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft enerzijds gebieden waar op basis van het aan de verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting aan is gegeven, anderzijds gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond, door opgravingen, booronderzoeken of oppervlakte vondsten. Het handelt hier om:

- Historische kernen
- Ontginningsassen

Bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een oppervlak van minder dan 50 m² beslaat in de historische kernen, of minder dan 100 m² langs de ontginningsassen, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen van meer dan 500 m² en 0,30 meter onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Voor een deel van het plangebied (westzijde) geldt dat de gronden in een zone met een hoge verwachting liggen. Het plangebied, ter hoogte van de westkant van de bestaande bedrijfswoning, valt in een zone behorend bij 'historische kernen'. Hierbinnen vindt echter enkel een planologische wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning plaats, waarbij de betreffende gronden niet geroerd worden. Daarnaast valt een deel van de westkant van het plangebied binnen de zone 'ontginningsassen'. Een oppervlakte van circa 30 m² van de te verbouwen bedrijfsruimte valt binnen deze zone. Voor de verbouwing wordt gebruik gemaakt van reeds bestaande bebouwing. De overige gronden binnen de zone 'ontginningsassen' worden enkel planologisch gewijzigd. Hiermee blijft het planvoornemen ruim onder de onderzoeksgrens. In onderstaande afbeelding is de ligging van de betreffende zones binnen het plangebied weergegeven.



Afbeelding 9: Ligging zones met hoge archeologische verwachtingswaarde, plangebied rood omlijnd

De overige gronden binnen het plangebied vallen in een zone met een middelhoge verwachting. Hierbij geldt dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is bij bodemverstoringen kleiner dan 500 m². Voor de bijbehorende bouwwerken van beide woningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande bedrijfsruimte. Deze wordt verkleind en aangepast tot twee bijbehorende bouwwerken van maximaal 231 m². Verder worden er geen nieuwe bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. De enige bouwwerkzaamheid die (eventueel) plaatsvindt is de realisatie van de schuilstal. De schuilstal wordt maximaal 15 m² en blijft daarmee ruim onder de onderzoeksgrens. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden.

Voor het plangebied is in zijn algemeenheid sprake van de omgevingstype 'rustige woonomgeving'. In de nabije omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gesitueerd en vinden slechts kleinschalige bedrijfsactiviteiten plaats.

De minimale afstand per categorie is in de tabel weergegeven. Deze afstanden zijn afkomstig uit de VNG 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonomgeving'
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:



Afbeelding 10: Locaties bedrijven

No.	Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
1.	Drechtdijk 21	Café	1	10 meter	Ca. 30 meter
2.	Kerklaan 22	Cafetaria	1	10 meter	Ca. 35 meter
3.	Kerklaan 16	Buurthuis	2	30 meter	Ca. 50 meter
4.	Kerklaan 10	Supermarkt	1	10 meter	Ca. 60 meter
5.	Drechtdijk 45	Tuincentrum	2	30 meter	Ca. 80 meter

Gelet op de richtafstanden die behoren bij milieucategorie 1 en 2 bedrijven en de werkelijke afstanden van de aanwezige bedrijven in de omgeving tot het plangebied, kan geconcludeerd worden dat het plangebied op voldoende afstand van deze bedrijven is gelegen. Daarmee wordt enerzijds het planvoornemen niet belemmerd door deze bedrijven en vormt anderzijds het planvoornemen geen beperking voor de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet daarnaast worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

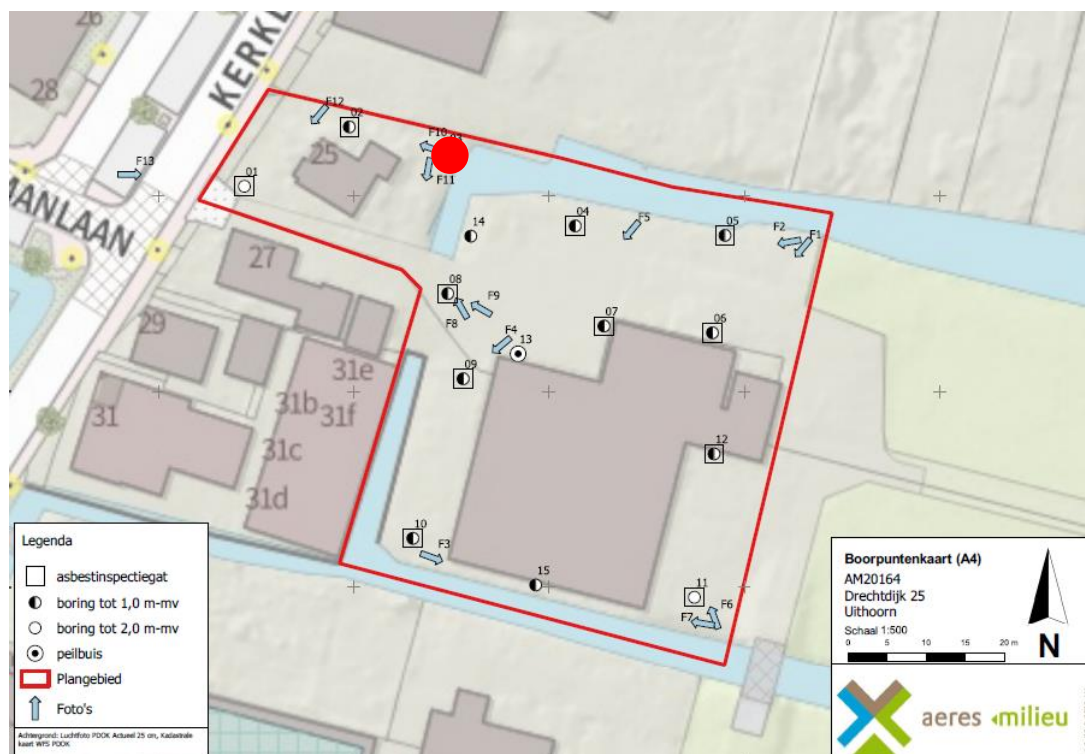
In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde bestemmingsplanwijziging is door Aeres Milieu B.V. een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (opgenomen als bijlage bij de toelichting).

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van diffuus heterogeen verspreide verontreiniging van de bodem. Uit de resultaten van onderzoek blijkt dat de grond ter plaatse met name licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen. Daarnaast zijn plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan PAK en som PCB aangetoond en centraal is de grond sterk verontreinigd met asbest. De zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten past in het beeld van een historische ophooglaag.

De sterke verontreinigingen bevinden zich voornamelijk in de baksteen- en puinhoudende bovengrond van het achterterrein. Ter plaatse van het woonperceel is de ondergrond (0,5 tot 1,0 m-mv) van boorpunt 3 sterk verhoogd met lood. Deze verontreiniging wordt beschouwd als een puntverontreiniging van beperkte omvang.



Afbeelding 11: Boorpuntenkaart (boring 3 ter plaatse van de rode stip)

Uit de analyseresultaten van het onderzoek naar PFAS blijkt dat grond niet voldoet aan de tijdelijke achtergrondwaarden. In beide mengmonsters wordt de achtergrondwaarde voor PFOS overschreden. Indicatief voldoet het gehalte wel aan de toepassingsnormen voor de bodemkwaliteitsklasse Wonen (7 ug/kg d.s. voor PFOA en 3 ug/kg voor de overige PFAS). Hierbij gelden derhalve beperkingen aan de toepassing: toepassing van grond op de landbodem beneden grondwaterniveau (tenzij PFAS kleiner dan voorlopige achtergrondwaarden voor PFAS) en in grondwaterbeschermingsgebieden.

Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, molybdeen, xylenen en naftaleen.

Bij het waterbodemonderzoek blijkt dat het veen ter plaatse van de noordelijke watergang altijd toepasbaar is (ook onder water). De overige mengmonsters zijn geclassificeerd als klasse Industrie (landbodem) en als klasse B (onder water). Uit de msPAF-toetsing blijkt dat de sliblaag van beide watergangen niet verspreid mag worden over de aangrenzende percelen. Het onderliggende veen- of kleipakket kan wel verspreid worden.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek en het onderzoek uit 2011 kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de inrit en het achterterrein sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met voornamelijk zware metalen en asbest. De omvang van de lichte tot sterke verontreiniging wordt geraamd op circa 820 m², met een gemiddelde dikte van 0,5 meter. Het geschatte volume bedraagt circa 410 m³.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt een belemmering voor het voorgenomen toekomstig gebruik als wonen.

Bij herontwikkeling van de locatie (bijv. bestemmingsplanwijziging/ functiewijziging naar gevoeliger gebruik of nieuwbouw) zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Voor onderhavig geval kan gebruik worden gemaakt van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS melding), categorie immobiel.

Het uitvoeren van grondroerende activiteiten (graven of andere grondbewerking) ter plaatse van het geval van ernstige bodemverontreiniging is niet toegestaan zonder instemming van de bevoegde overheid. Ten aanzien van grondverzet of hergebruik van de grond elders is tevens het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

Mits de benodigde sanerende maatregelen worden getroffen, vormt het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Hiertoe wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgelegd.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen. Risico's die veroorzaakt worden door luchthavens worden in paragraaf 5.8 behandeld.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico is niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Holland.

Transport over wegen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

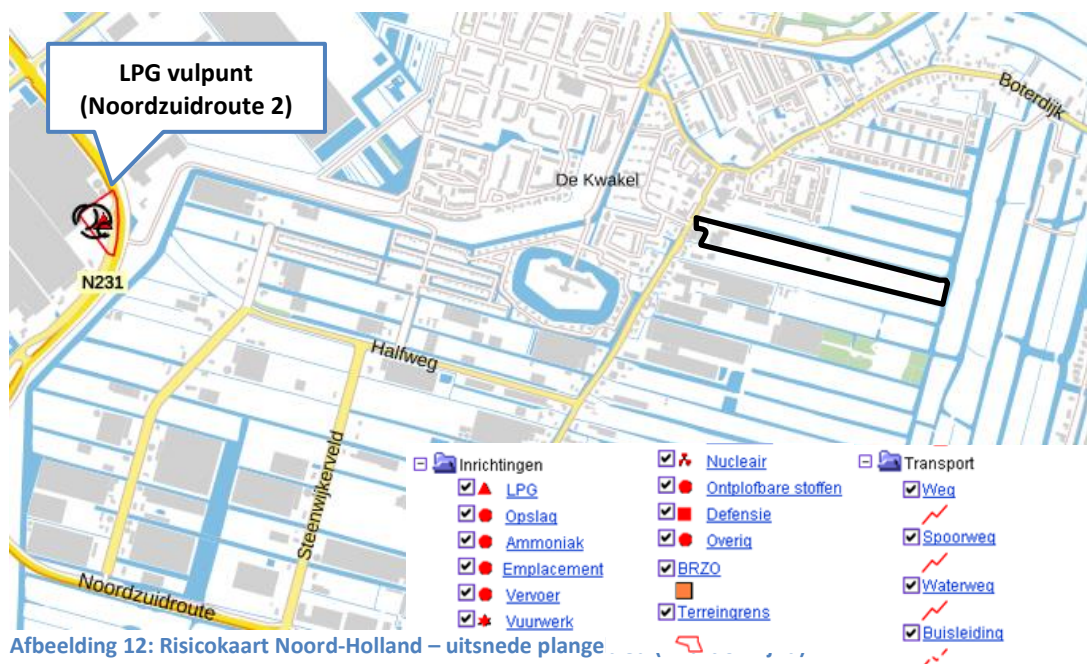
Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. De dichtstbijzijnde inrichting die onder het Bevi valt is een tankstation en ligt op circa 1.200 meter van het plangebied. De betreffende inrichting heeft een risicoafstand PR 10^{-6} van 35 meter en de afstand tot de grens van het invloedsgebied, welke valt onder de verantwoording groepsrisico, is 150 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten en de externe veiligheid vormt zodoende geen belemmering.



Afbeelding 12: Risicokaart Noord-Holland – uitsnede plange

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen.

Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur.

Onderzoek

De Drechtijk kent ter hoogte van het plangebied een snelheidsregime van 30 km/uur. Een weg met een maximum snelheidsregime van 30 km/uur hoeft op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) niet in beschouwing te worden genomen. Toetsing aan de Wet geluidhinder is zodoende niet noodzakelijk voor het planvoornemen.

Ter plaatse van het plangebied kent de Drechtijk een maximum snelheidsregime van 30 km/uur. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsbron mogelijk en de afstand van geluidgevoelige bebouwing tot aan de weg blijft onveranderd. De voorgevels van de woningen binnen het plangebied liggen, ten opzichte van de naastgelegen woningen, verder van de straat af. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een industrieterrein, waar mogelijk geluidshinder van ondervonden kan worden. Zodoende kan gesteld worden dat er sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten.

Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Onderzoek

Gelet op de aard en omvang van onderliggend bestemmingsplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, staat vast dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het planvoornemen betreft enkel een functiewijziging, waarbij geen extra woningen of gebouwen worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling kan aangewezen worden als 'niet in betekende mate'. Hetgeen betekent dat het planvoornemen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd kan worden. Hier is in principe geen nader onderzoek voor noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof op de locatie aan de grenswaarden getoetst. De waardes zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	WHO advieswaarde	Waarde plangebied
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	40 µg/m ³	18-20 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	20 µg/m ³	17-18 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	10 µg/m ³	10-11 µg/m ³

De huidige concentraties vallen onder de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) en de GGD hanteren voor PM₁₀ en voor PM_{2,5} lagere waarden dan de Wet luchtkwaliteit, namelijk 20 µg/m³ en 10 µg/m³. De fijnstofwaarde (PM_{2,5}) ligt op de grens van de advieswaarde van de WHO. Geconstateerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de gewenste bestemmingswijziging.

Ook het aspect stikstof kan zorgen voor belemmeringen. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 5.9 'Natuurwetgeving'.

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, staat vast dat het planvoornemen voor het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het vergroten van een woonbestemming niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

5.8 Luchtvaart

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) en in januari 2018 in werking getreden. Het LIB is een besluit op basis van de luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebieden daaromheen beperkingen aan bouwinitiatieven in zones rond de luchthaven Schiphol worden opgelegd. Het gebied binnen de 20 Ke-contour is in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol opgenomen als LIB 5.

Primaire doelen zijn:

- Voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
- Beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vlieggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

Plangebied

Het plangebied valt binnen het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' (LIB bijlage 3) van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Artikel 2.2 lid 1d van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is hier van toepassing.



Afbeelding 13: Ligging plangebied in het LIB 5-gebied

Artikel 2.2.1d

1. Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.
2. Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Dit artikel houdt in dat woningbouw uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied (uitgezonderd Ruimte voor Ruimte) mogelijk is, mits door de gemeente een integrale afweging is gemaakt hoe wordt omgegaan en ingespeeld op de aspecten geluid en externe veiligheid in het kader van de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

In artikel 1.1.1, onder 1h van Bro is de definitie van ‘bestaand stedelijk gebied’ opgenomen:

h. bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

Het planvoornemen ligt buiten bestaand stedelijk gebied.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de bestaande woning aan de Drechtdijk 25 blijft behouden. Daarnaast wordt de woonbestemming aan de Drechtdijk 27 vergroot ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk. Met het voornemen is geen sprake van een nieuwe woningbouwlocatie, omdat de bestaande woningen behouden blijven. Het voornemen voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het planvoornemen beoordeeld op het gebied van externe veiligheid en geluid veroorzaakt door de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Externe veiligheid

In de nabijheid van Schiphol bestaat er een verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. De gemeente Uithoorn dient daarom voorbereid te zijn op de risico's van een vliegtuigongeval. Het risico neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. Om dit risico zo laag mogelijk te houden worden mitigerende maatregelen genomen, waaronder de locatiekeuze voor nieuwe kwetsbare objecten, maar ook maatregelen om de bestrijdbaarheid van gevolgen te bevorderen, vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, maatregelen om de zelfredzaamheid van personen te bevorderen, training van bestuurders in crisismanagement, voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen.

Met onderhavig bestemmingsplan vindt enkel een planologische wijziging in het kader van Ruimte voor Ruimte plaats, waarbij een bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Het groepsrisico neemt hierdoor niet toe, waardoor mitigerende maatregelen voor deze locatie niet noodzakelijk zijn.

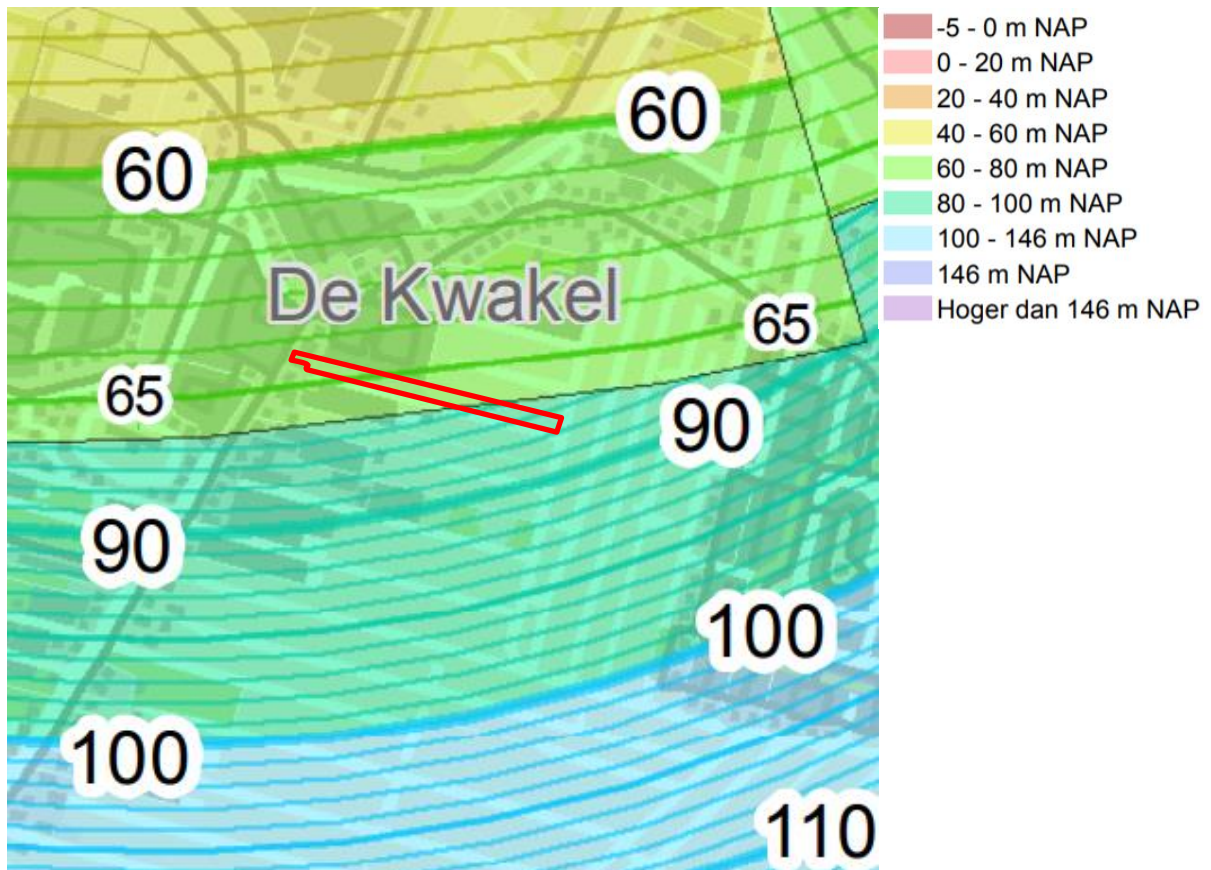
Geluidsaspecten

De gemeente houdt in de planvorming rekening met de geluidproductie en het risico die de vliegroutes van en naar Schiphol met zich meebrengen, nu, en voor zover te voorzien, in de toekomst. Uithoorn draagt er ook zorg voor dat (toekomstige) bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium deugdelijk en objectief worden geïnformeerd over geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid vanwege de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Eventuele klachten gaan direct naar Schiphol en worden door Schiphol afgehandeld.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen extra woning(en) mogelijk gemaakt. De makelaar zal naar eventuele nieuwe bewoners communiceren dat de woningen binnen het besluit-vlak 5 ‘afwegingsgebied geluid en externe veiligheid’ ligt, waardoor extra geluidsbelasting, afkomstig van luchtvaartverkeer mogelijk is.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de kaart in afbeelding 14 als maximale waarden aangeeft. Voor het plangebied geldt een maximale waarde van 60 tot 80 meter t.o.v. NAP. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De maximale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 60 m +NAP.



Afbeelding 14: Uitsnede Bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit, plangebied rood omlijnd

Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken rechtstreeks mogelijk die hoger zijn dan 60 m +NAP.

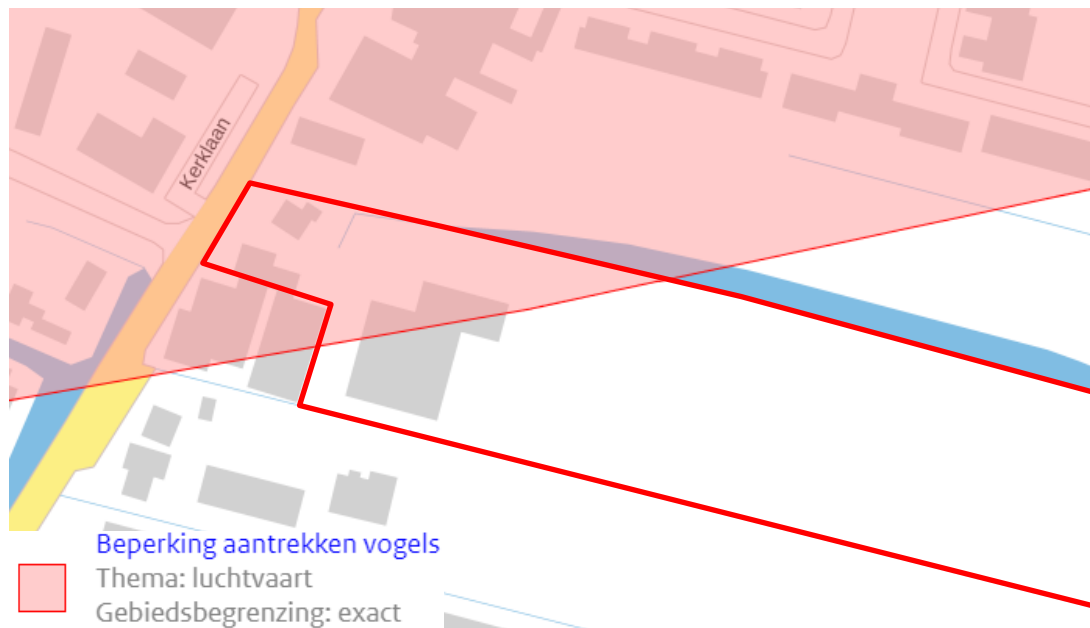
Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

Het plangebied valt deels binnen het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies. Op deze gronden is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

1. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
2. viskwekerijen met extramurale bassins;
3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
4. natuurrreservaten en vogelreservaten;
5. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (20 februari 2003). Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend.

Onderstaande afbeelding laat zien dat in het plangebied deels beperkingen gelden t.a.v. vogelaantrekkende functies.



Afbeelding 15: Uitsnede bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit, plangebied rood omlijnd

Het plangebied valt deels binnen het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies. Het bestemmingsplan maakt geen van de hierboven genoemde categorieën mogelijk. Zodoende worden de beperkingsgebieden niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect luchtvaart vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.9 Natuurwetgeving

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht.

Het doel van de wet is om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van activiteiten en ontwikkelingen op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen.

Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door een ecooloog onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Onderzoek

Ecologische Quickscan

Ten behoeve van onderliggend planvoornemen heeft Elsken Ecologie een ecologische Quickscan uitgevoerd (toegevoegd als bijlage) om te toetsen of er al dan niet bedreigde diersoorten in hun voortbestaan bedreigd worden. Op 27 maart 2020 is een veldbezoek afgelegd waarbij is gekeken naar het mogelijk voorkomen van beschermde soorten.

Het plangebied ligt niet in of aan een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 8,0 km van het plangebied. Het plangebied ligt eveneens niet in of aan het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 400 meter ten zuiden van het plangebied.

Het plangebied maakt wel onderdeel uit van een weidevogelleefgebied. In artikel 25 van de (voormalige) Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn de spelregels omtrent ruimtelijke ingrepen en weidevogelleefgebieden vastgelegd. Artikel 25 stelt dat er betreffende het weidevogelleefgebied netto geen verstoring mag plaatsvinden. Gelet op de regels die betrekking hebben tot de ruimtelijke plannen aan de Drechtijk 25-27 te de Kwakel, kan gesteld worden dat er vanuit het weidevogelleefgebied in de buurt van het plangebied geen bezwaren op de ruimtelijke plannen zijn. Echter dient wel te worden voldaan aan de randvoorwaarden dat binnen het broedseizoen, gezien de ligging van het weidevogelleefgebied, niet wordt geheid of gewerkt met kranen. Beide hebben een grote externe versturende werking.

In het plangebied zijn geen beschermde (verblijfsplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, zoogdieren, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen aangetroffen. Gedurende het broedseizoen van weidevogels dienen geen werkzaamheden met zwaar materieel (zoals kranen en heistellingen) te worden uitgevoerd. Verder dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecooloog.

Stikstofberekening

Voor het planvoornemen omtrent beoogde Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling is een berekening gemaakt met behulp van de Aerius calculator 2019 (toegevoegd als bijlage). Doel van de berekening is het in kaart brengen van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000 gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Botshol' en 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Deze liggen op 7,5 respectievelijk 7,7 km van het plangebied. Bij de sloop- en verbouwfase van de bestaande bedrijfsopstallen worden enkele mobiele werktuigen (en de daarbij behorende verkeersgeneratie) ingezet welke stikstof uitstoten. Bij de gebruiksfase wordt afhankelijk van de functie, oppervlak en verkeersgeneratie ook een bepaalde hoeveelheid stikstof uitgestoten.

Uit de rekenresultaten blijkt dat in zowel de aanleg- als gebruiksfase geen rekenresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkelingen in het plangebied hebben dus geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling, mits voldaan wordt aan de mitigerende maatregelen ten aanzien van weidevogels.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in het bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Provinciale Watervisie 2016-2021

De Provinciale Watervisie is ter ontwerp voorgelegd op 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 - 2050 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het Waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het AGV bij aan verbetering op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie. Het Waterbeheerplan 2016-2021, vastgesteld op 8 oktober 2015, bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen. Voor de komende periode heeft het AGV per thema een aantal wensbeelden voor 2030 genoemd.

Thema's

- Waterveiligheid
Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen, houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. De wettelijke verankering van de veiligheidsnormering is voorzien voor 2017.

De veiligheidsnormering is gebaseerd op een risicobenadering: bij grote gevolgen (veel schade en slachtoffers) hoort een strengere norm voor primaire waterkeringen; bij minder grote gevolgen is een minder strenge norm voor de primaire waterkeringen acceptabel.

- Voldoende water

Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.

- Schoon water

Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen.

Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.

- Waterketen (voorheen de term afvalwater)

Het AGV zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Dat gebeurt volledig conform de effluenteisen. Om te kunnen voldoen aan de lozingseisen wordt de komende periode gewerkt aan onder meer de effectiviteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's). Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn.

Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, rwzi's en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.

- Op en om het water

Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

Naast de bovenstaande doelen richt het AGV zich ook op een intensieve samenwerking met gemeenten, provincie, het Rijk en de waterschappen, burgers, bedrijfsleven en de landbouw- en agrarische sector. Daarnaast wordt ook op internationaal niveau samenwerking gezocht om onder andere te komen tot innovatie oplossingen.

Watergebiedsplan Westeramstel

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek heeft naast haar Waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond- als oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de Kaderrichtlijn Water doelen. Het hoofddoel van het watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de polders in het Westeramstel gebied.

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstel gebied;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;
- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2019

Uithoorn valt binnen het werkingsgebied van Waterschap Amstel, Keur, Vecht. Binnen dit Waterschap is de keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staan om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Watertoets

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding”.

Met het planvoornemen wordt de overtollige bebouwing binnen het plangebied gesloopt. Hierdoor neemt het totaal verhard oppervlak in het plangebied met ca. 500 m² af. Het hemelwater zal infiltreren in de grond en vertraagd afstromen in de aanwezige slotenstructuur rond het plangebied. Watercompenserende maatregelen zijn hierdoor niet noodzakelijk.

Daarnaast wordt door middel van dit bestemmingsplan de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Dit betreft enkel een planologische wijziging. Aan de feitelijke situatie ten aanzien van de woning verandert niets, waardoor watercompenserende maatregelen niet nodig zijn.

Verder is een regeling opgenomen om in totaal 462 m² aan bijbehorende bouwwerken (231 m² per woonperceel) te realiseren of te behouden. In dit geval gaat het om het behoud van reeds bestaande bijbehorende bouwwerken. Hiermee wordt geen extra verhard oppervlakte gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie, waardoor watercompenserende maatregelen niet nodig zijn.

Tot slot mag een schuilstal van 15 m² opgericht worden. De geringe omvang van dit bouwwerk heeft een minimale invloed op de afvoer van hemelwater. Voor het oprichten van de schuilstal zijn geen watercompenserende maatregelen nodig.

Waterkering

In of nabij het plangebied ligt geen beschermingszone van een waterkering. De dichtstbijzijnde waterkering behoort tot de Ringdijk en de hierbij behorende buitenbeschermingszone ligt op circa 140 meter van het plangebied. Met het planvoornemen vinden geen ingrepen plaats binnen een beschermingszone van een waterkering.



Afbeelding 16: Uitsnede Legger waterschap Amstel, Gooi en Vecht, plangebied geel omlijnd

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Veehouderij

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Veehouderij’ zijn bestemd voor aanleg, behoud en bescherming van de landschappelijke- en natuurwaarden, het weiden van dieren en het telen van gras op niet bedrijfsmatige wijze, behoud en bescherming van de voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van cultuurhistorische bebouwing, aanwezige archeologische waarden en het verkavelingspatroon, en extensief recreatief medegebruik en tevens voor afschermende gebiedseigen houtige beplanting ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – afschermende beplanting’, met de daarbij horende wegen en paden en groen- en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend een schuilstal en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – schuilstal’ is het mogelijk om een schuilstal van 15 m² met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2 meter en 3,5 meter op te richten. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen.

Voor deze bestemming gelden specifieke gebruiksregels en moet een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden worden aangevraagd.

Artikel 4 Tuin

De bestemming ‘Tuin’ is toegekend aan de gronden waar geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. De bestemming ‘Tuin’ is aan de voorkant van de woning gelegen om te waarborgen dat eventuele aanbouwen aan de zijkant terugliggend worden gebouwd ten opzichte van de voorgevel. Op deze gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Verder zijn overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 meter toegestaan.

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor woningen met de daarbij horende erven, parkeervoorzieningen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten (onder voorwaarden) en groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd worden.

Per bouwvlak is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ter plaatse van Drechtdijk 25 mag niet meer dan respectievelijk 4,5 en 12 meter bedragen. Voor het bouwvlak aan de Drechtdijk 27 geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op beide bouwvlakken dient het hoofdgebouw voorzien te zijn van een zadeldak met de nokrichting haaks op de weg.

Ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ is maximaal 231 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan respectievelijk 3,70 meter en 7 meter bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 meter zijn toegestaan. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de regels voor het toestaan van een bed & breakfast.

In een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat het gebruik als burgerwoning niet eerder is toegestaan dan nadat de sloop, sanering en herinrichting van het plangebied is uitgevoerd en afgerond.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 1 (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden die zijn gelegen in de ontginningsgebieden. Voor het realiseren van bouwwerken is een omgevingsvergunning nodig als het bouwwerk een oppervlakte heeft groter dan 100 m² én verder gaat dan een diepte van 30 cm.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 2 (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Voor het realiseren van bouwwerken is een omgevingsvergunning nodig als het bouwwerk een oppervlakte heeft groter dan 50 m² én verder gaat dan een diepte van 30 cm.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 3 (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Voor het realiseren van bouwwerken is een omgevingsvergunning nodig als het bouwwerk een oppervlakte heeft groter dan 500 m² én verder gaat dan een diepte van 30 cm.

Artikel 9 Waarde – Slotenpatroon (Dubbelbestemming)

De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor de instandhouding van karakteristieke slotenpatroon met waardevolle doorzichten. Het fijnmazig slotenpatroon met waardevolle doorzichten kenmerkt zich door hun langgerekte sloten en ligging van de sloten evenwijdig aan elkaar. Voor een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig om deze te mogen uitvoeren. Het gaat om het vergraven, verruimen of dempen van sloten en andere watergangen, en het aanbrengen van opgaande begroeiing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven over het buiten beschouwing laten van ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en eventuele uitzonderingen hier op. Daarnaast staat aangegeven onder welke voorwaarden opslag in gebouwen en kamerverhuur is toegestaan.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Hier wordt verwezen naar het Luchthavenindelingbesluit.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan worden afgeweken van de regels voor maten (waaronder bouwhoogtes en percentages), overschrijding van bouwgrenzen en de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 16 Overgangsrecht**

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 17 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Drechtdijk 25 - 27".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 december 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.